EXPOSÉ

Referencia O2100169013 · Fecha 24.11.2026



Gut gelegenes Ein-/Mehrfamilienhaus zur perfekten Gestaltung Ihrer Wohnträume

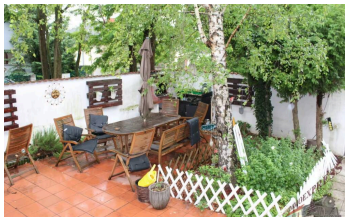
2431 Enzersdorf an der Fischa

EN VENTA

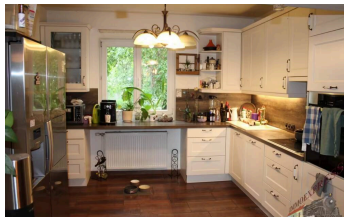
1.490.000 €

Superficie	498 m²
Terreno	2.284 m²
Habitaciones	9
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Oferta	En venta
Referencia	O2100169013









DESCRIPCIÓN

Sehr gut gelegene Liegenschaft mit großem Potenzial – ideal zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume

Diese hervorragend gelegene Liegenschaft aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Das geräumige Wohnhaus erstreckt sich über zwei Geschoße und befindet sich auf einem Grundstück mit einem ebenen, großzügigen Garten.
Im Erdgeschoß befand sich seit 1978 eine Arztpraxis. Die ehemaligen Ordinationsräume wurden im Jahr 2017 umfassend adaptiert und für Wohnzwecke modernisiert. Die Fassade wurde mit einer ca. 10 cm starken Wärmedämmung versehen und die Fenster wurden etwa 1999 erneuert.
Ein Indoor- sowie ein Outdoorpool bieten zusätzliches Potenzial für ein exklusives Wohnambiente, sind jedoch sanierungsbedürftig.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie zwei weitere PKW-Abstellplätze direkt vor der Einfahrt auf Eigengrund.
Die rund **25 m² große Terrasse** mit integrierter Grillfläche lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten unterteilt:

- Eine Wohneinheit wurde bereits saniert und ist sofort bezugsfertig.
- Die zweite Wohneinheit wurde teilweise saniert und für den weiteren Ausbau vorbereitet, muss jedoch noch fertiggestellt werden.
- Insgesamt gibt es 9 Zimmer: 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 3 Toiletten, 2 Wohnzimmer und weitere Zimmer für Büro usw.
- Indoor- sowie Outdoorpool
- 25 m² große Terrasse mit Grillplatz
- Garage mit 2 Stellplätzen und 2 Abstellplätze vor Einfahrt

Für behagliche Wärme sorgt ein vorhandener Schwedenofen.

Lage

- Ca. **20–25 km südöstlich von Wien** im Bezirk Bruck an der Leitha.
- Gute Lage zwischen **Wien, Schwechat und Bruck an der Leitha**.
- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist in etwa **10–15 Autominuten** erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **Auto:** Schnelle Anbindung an die **A4 Ostautobahn** sowie die Bundesstraßen **B10** und **B60**. Wien ist je nach Verkehr in etwa 25–35 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Busverbindungen nach Fischamend, Schwechat und Wien. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in **Fischamend** und **Götzendorf**, mit S-Bahn-Verbindungen Richtung Wien.

Nahversorgung
Im Ort befinden sich unter anderem:

- Supermarkt und Nahversorger
- Bäckerei
- Apotheke bzw. medizinische Grundversorgung in der Umgebung
- Bank, Postpartner und Gastronomie
- Gemeindeamt sowie weitere öffentliche Einrichtungen.

Bildung

- Kindergarten
- Volksschule
- Weiterführende Schulen in Fischamend, Schwechat oder Bruck an der Leitha gut erreichbar.

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Uso del jardín · Sótano · Obra nueva · Parcialmente amueblado · Totalmente urbanizado

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Clase energética	G

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Distrito	**Bruck/Leitha**
Ubicación	**Bruck an der Leitha**
Gastos de comunidad mensuales	**270 €**
Gastos mensuales de calefacción	**280 €**
Gastos de explotación sin IVA	**270 €**
Gastos mensuales sin IVA	**650 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

SU CONTACTO

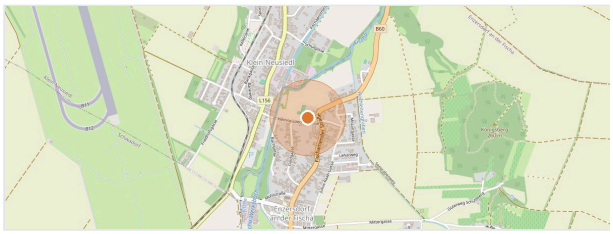


Josef Fuhrmann
Móvil: +43 664 43 32 283
Correo:
j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=287447